

# **EMLA EJENDOMME ApS**

Hannesborgvej 86, 5540 Ullerslev

## **ÅRSRAPPORT FOR 1/1 2018 - 31/12 2018**

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlægt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den

9/519

John Lund  
direkt

**CVR.nr. 3459 5410**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Aktiver	12
Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

### **Selskab**

EMLA Ejendomme ApS  
c/o John Lund  
Hannesborgvej 86  
5540 Ullerslev

Hjemstedskommune : Nyborg  
CVR.nr. 3459 5410  
Regnskabsperiode : 1/1 2018 - 31/12 2018

### **Ejere**

Selskabet ejes 100% af EMLA Holding ApS

### **Revisor**

Baker Tilly Denmark  
Hjallesevej 126  
5230 Odense M

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for EMLA Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet for selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den <sup>30</sup>29. april 2019

Direktionen

John Lund

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i EMLA Ejendomme ApS*

## **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for EMLA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udfører og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning


I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den <sup>30</sup>~~29~~ april 2019

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91



Jeppe Pedersen  
registeret revisor  
MNE-nr. mne33677

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formålet er investering i udlejningsejendomme og beslægtede aktiviteter.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været andre enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i beretningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende og svarer til forventningerne for året.

### **Hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Generelt**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som ved indregning af aktiver og forpligtelser ved stiftelsen.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelte regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/frdrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Intægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris.

Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Nettoomsætningen fratrukket råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Nettoomsætningen indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsårets. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskab og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatning mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssige underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunne anvende dette underskud (fudi fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostpriserne omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:  
Bygninger : 50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelse under andre driftsindtægter eller andre driftskomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Udbytte**

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**

### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles til nominal værdi.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, den den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatthenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

---

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2018**

---

Note	Regnskab 2018 (kr.)	Regnskab 2017 (tkr.)
<b>Bruttofortjeneste</b>	376.423	77
Afskrivninger, anlægsaktiver	-5.016	-5
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<u>371.407</u>	<u>72</u>
Finansielle omkostninger	-48.614	-78
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-23.286	-23
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<u>299.507</u>	<u>-29</u>
2 Skat af årets resultat	-66.293	6
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u>233.214</u>	<u>-23</u>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udlodning udbytte	0	0
Overførsel til/fra frie reserver, egenkapital	233.214	-23
<b>Disponeret i alt</b>	<u>233.214</u>	<u>-23</u>

---

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**

---

Note	31/12 18 (kr.)	31/12 17 (tkr.)	
<b>AKTIVER:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>			
3	Grunde og bygninger	5.864.888	5.870
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.864.888</b>	<b>5.870</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.864.888</b>	<b>5.870</b>
 <b>Omsætningsaktiver:</b>			
<b>Tilgodehavender:</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	561	11
	Andre tilgodehavender	7.305	0
	Periodeafgrænsningsposter	4.949	5
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>12.815</b>	<b>16</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>12.815</b>	<b>17</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>5.877.703</b>	<b>5.887</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**

Note	31/12 18 (kr.)	31/12 17 (tkr.)
<b>PASSIVER:</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Anpartskapital	80.000	80
Overkurs ved emission	40.373	40
Overført overskud/underskud	<u>680.644</u>	<u>448</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>801.017</b></u>	<u><b>568</b></u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelse til udskudt skat	<u>77.000</u>	<u>73</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>77.000</b></u>	<u><b>73</b></u>
<b>Langfristet gæld</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	3.996.186	4.244
Anden gæld (deposita)	<u>132.645</u>	<u>131</u>
<b>Langfristet gæld i alt</b>	<u><b>4.128.831</b></u>	<u><b>4.375</b></u>
<b>Kortfristet gæld</b>		
Kortfristet del af banklån og realkreditlån	213.259	179
Kreditinstitutter i øvrigt (kassekredit)	332.469	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	288.027	654
Anden gæld	<u>37.100</u>	<u>38</u>
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<u><b>870.855</b></u>	<u><b>871</b></u>
<b>Gæld i alt</b>	<u><b>4.999.686</b></u>	<u><b>5.246</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><b>5.877.703</b></u>	<u><b>5.887</b></u>
5 <b>Pantsætninger og sikkerhedstillelser</b>		
6 <b>Eventualforpligtelser</b>		

---

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

---

	<b>Regnskab 2018 (kr.)</b>	<b>Regnskab 2017 (kr.)</b>
<b>Anpartskapital</b>		
Saldo primo	80.000	80
<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80</b>
<b>Overkurs ved emission</b>		
Saldo primo	40.373	40
<b>Saldo ultimo</b>	<b>40.373</b>	<b>40</b>
<b>Fri reserver (overført overskud/underskud)</b>		
Saldo primo	447.430	471
Årets tilgang	233.214	-23
<b>Saldo ultimo</b>	<b>680.644</b>	<b>448</b>

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	Regnskab 2018 (kr.)	Regnskab 2017 (kr.)
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	0	0
<b>Personalemkostninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
 Antal ansatte	 0	 0
 <b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	62.293	-10
Regulering vedr. udskudt skat	4.000	4
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>66.293</b>	<b>-6</b>
 <b>3 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	5.900.000	5.900
Kostpris 31. december	5.900.000	5.900
 Af- og nedskrivninger 1. januar	 -30.096	 -25
Årets af- og nedskrivninger	-5.016	-5
Af- og nedskrivninger 31. december	-35.112	-30
 <b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>5.864.888</b>	<b>5.870</b>
 <b>4 Prioritetsgæld</b>		
Andel af prioritets- og bankgæld der forfalder mere end 5 år efter balancetidspunktet udgør tkr. 3.146		
 <b>5 Pantsætninger og sikkerhedstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 4.209, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør tkr. 5.865.		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 1.300 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for tkr. 900 til sikkerhed for bankgæld.		
 <b>6 Eventualforpligtelser</b>		
Virksomheden indgår i sambeskatning med andre danske tilknyttede virksomheder.		
Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.		
Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb.		
Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.		